

10 פברואר 2025
י"ב שבט תשפ"ה

הנדון: מכרז פומבי 01/2025 לפיתוח שצ"פ קריית חינוך מקטע דרומי במתחם רג/1541
רמת גן

פרוטוקול סיור קבלנים שהתקיים בתאריך 09.02.2025

משתתפים:

דוד גלור, מנהל ביצוע ומנהל הסכם הגג, חכ"ל רמת גן

עומר חבושה – ניהול ופיקוח, עתיד מהנדסים.

קבלנים, משתתפי הסיור.

1. כללי:

- פרויקט שמרכזו הוא פיתוח מקטע דרומי של רצועת שצ"פ ארוכה בשכונה חדשה ומאוכלסת במזרח העיר רמת גן – קריית חינוך רג/1541.
- הפרויקט ממוקם בקצה הדרומי של רצועת שצ"פ ארוכה ומפותחת בדופן המערבית של השכונה החדשה.
- הפרויקט נמצא צמוד לכביש רפאל איתן שמתחבר לכביש דרך שיבא כמתואר בתרשים.
- צמוד לדופן המערבית של הפרויקט ממוקם סמינר רמת אפעל וחיבור לרחוב היסמין בשכונת רמת אפעל.
- ישנו מקטע עבודות אופציונלי נוסף במקטע הצפוני של אותה רצועת שצ"פ זו בצמוד לצומת הכניסה לרמת אפעל דרך שיבא/שד' הארזים.
- המקטע הדרומי הינו ליבת הפרויקט ומהווה המקטע העבודות הראשי.
- במבנה זה מדובר בפיתוח המקטע הדרומי של רצועת השצ"פ שהינו בגודל 10 דונם וכולל את העבודות הבאות:
 - עבודות פירוקים ועבודות עפר.
 - תשתיות ניקוז, תאורה ותקשורת.
 - ביצוע קירות, מדרגות וטריבונוט מבטון.
 - עבודות פיתוח הכוללות: מערך שבילי הליכה מבטון, מתקני משחק, ריהוט רחוב וגינון.
- בשטח עבודה זה, חלקו הצפוני הינו אזור מפותח לביצוע מחדש ובחלקו הדרומי ישנו שטח בתולי שאינו מפותח.

2. על המכרז:

- היקף העבודות עבור מבנה 01 הינו 6,999,819 ₪ לפני מע"מ.
- היקף עבור שני המבנים האופציונליים 02 ו-03 הינו 2,074,685 ₪ לפני מע"מ.
- סה"כ עבור כלל המבנים – 9,074,505 ₪ לפני מע"מ.
- משך ביצוע עבור הפרויקט – 8 חודשים מקבלת צ.ה.ע.
- ככל ויוחלט להפעיל את המבנים האופציונליים עד ל- 4 חודשים מקבלת צ.ה.ע, יוארך משך הביצוע בחודשיים (2 חודשים).
- ככל ויוחלט להפעיל את המבנים האופציונליים לאחר מכן, יוארך משך הפרויקט בשלושה חודשים.
- ערבות הגשה למכרז – 100 אלף ₪.
- ערבות ביצוע – 5 אחוז מעלות ההצעת הקבלן לרבות מע"מ ומבנים אופציונליים.
- **מועד סופי עבור הגשת שאלות הבהרה – 17.02.2025 בשעה 12:00.**
- **מועד סופי להגשת הצעה – 06.03.2025 בשעה 12:00.**
- יובהר כי עבודות אלו הינם עבודות תחת הסכם גג ובמימון רמ"י.

- בהתאם לכך תבוצע בקרת חשבונות כפולה ובהתאם לדגשי רמ"י (אחת על ידי מנה"פ ואחת על ידי בקרה מטעם רמ"י).
- לא יאושרו חשבונות/ עבודות ללא תיעוד מפורט על ידי אומידים ובאישורים מפורשים וכתובים על ידי המזמין או מי מטעמו.

3. תנאי סף:

- סיווג ג'-3 לפחות בענף ראשי 200 (כבישים, תשתיות ופיתוח) וג'-1 לפחות בענף ראשי 100 (בנייה).
- מחזור כספי מצטבר של 20 מלש"ח לפני מע"מ לפחות עבור עבודות פיתוח במהלך השנים 2021-2023.
- הון עצמי של 2.5 מלש"ח לפחות לפי דוח שנתי משנת 2023.
- ביצוע 3 פרויקטים לפחות של פיתוח שצ"פים וגנים ציבוריים במהלך 5 השנים האחרונות בהיקף של 7 מלש"ח לפני מע"מ כל אחד.
- סיור קבלנים – **נוכחות חובה** לרבות חתימה על פרוטוקול סיור והמצגת שהוצגה במסגרתו.

4. גישה לאתר:

- ישנן שתי גישות אפשריות לאתר:
 - כביש רפאל איתן בדופן המזרחית של השצ"פ שהינה הכניסה הייעודית לעבודות.
 - רח' היסמין ברמת אפעל בדופן המערבית של השצ"פ.
- הגישה הראשית כאמור מכיוון כביש רפאל מכיוון דרום בלבד (מאזור הכניסה הדרומית לבית חולים שיבא).
- אין גישה לכביש רפאל איתן מכיוון צפון.
- כביש זה הינו שטח עבודות של נת"ע (הקו הסגול) והינו חלק מתחום שיפוטה כרשות תמרור.
- כחלק מהסדרת הגישה לאתר לביצוע העבודות - על הקבלן לתאם ולקבל את אישורה של נת"ע והזכיין מטעמה באזור זה (שפיר).
- יובהר כי הגישה לאתר דרך רחוב היסמין לא תותר ככניסה ראשית וזו תשמש כגישת חירום או גישה פרטנית בתיאום מול מפקח בלבד.
- ככל והסדרי התנועה והתארגנות האתר יכללו אספקת אביזרי שילוט, תמרור, צביעה ואביזרי בטיחות השונים כנדרש על פי תכנית הסדרי התנועה ו/או על פי דרישת הרשויות בכל שלב ושלב של ביצוע העבודות - הצבתם בשטח ואחזקתם לכל אורך תקופת הביצוע ייעשו על ידי הקבלן על חשבונו ועל אחריותו.

5. גידור האתר:

- כאמור אתר העבודה נמצא בסמיכות רבה לבתים פרטיים, סמינר רמת אפעל, גני משחקים פעילים ותנועה פעילה של הולכי רגל ורכבים מכל הסוגים.
- בנוסף, ישנו שביל הליכה פעיל החוצה את שטח הפרויקט המיועד למשתמשי בית הספר הסמוך ותושבי שכונת רמת אפעל הסמוכה.
- כחלק מביצוע העבודות, מובהר כי על הקבלן לגדר את מלוא היקף שטח העבודה באופן רציף על ידי גידור איסכורית בגובה 2 מטר.
- ככל וישנם מקטעים בהם לא ניתן לגדר בגדר איסכורית קבועה ומעוגנת בקרקע, ישתמש הקבלן בגידור מסוג גדר ניידת עם כיסוי ברזנט ממתכת מגולוונת דגם ANTI CLIMB בגובה 2.0 מ' ובאורך 3.5 מ', כדוגמת "OUTDOOR" או ש"ע אשר מותקנת על בסיסי כובד.
- על הקבלן לתחזק באופן שוטף את הגדר עבור יציבותה ושלמותה למניעת פרוצות או מפגעים.
- ישולם בעבור הצבת הגידור ההיקפי על ידי הסעיף המיועד לכך בכתב הכמויות לגידור איסכורית.
- לא יאושר כל תשלום נוסף עבור תחזוקת הגדר באופן שוטף במהלך הפרויקט ולא ישולם עבור הפירוק שלה בתום הביצוע העבודות ואלו כלולות במחירי היחידה.

- התשלום עבור אזורים בהם לא ניתן להשתמש בגידור איסכורית אלא על ידי גידור רשת עם תושבות ישולם על ידי אותו סעיף עבורו משולם גידור האיסכורית ולא תאושר אף תוספת תשלום בגין שימוש בגידור מסוג שונה.

6. תשומות ביצוע ומצבת כוח עבודה במצב מלחמה:

- בהתאם למצב הבטחוני ולהגבלות שעדיין חלות על העסקת עובדים פלסטינאים, לא תוכר שום טענה מטעם הקבלן לעיכובים בביצוע בגין הגבלות עקב מצב ביטחוני.
- על הקבלן להיערך עם תשומות עובדים וכלים כמתבקש בהתאם להיקף העבודה ומשך הביצוע.
- מלחמה תוכר ככוח עליון כטענה להארכת משך ביצוע אך ורק במצב בו רשויות השלטון הכללי ו/או המקומי החליטו על סגירת אתרי העבודה בתחום הפרויקט כמתחייב ממצב חירום מלחמתי. בכל מקרה אחר- לא תוכר מלחמה כ-"כוח עליון".

7. העסקת קבלני משנה לביצוע עבודות:

- יובהר כי לא יאושר לקבלן שייבחר להעסיק קבלני משנה מטעמו עבור אנשי הצוות המרכזיים של הפרויקט (השדרה הניהולית).
- על הקבלן להעסיק אנשים מטעמו בלבד עבור בעלי התפקידים הבאים:
 - מנהל ביצוע.
 - מהנדס ביצוע.
 - מנהל עבודה.
- כחלק מאישור אנשי צוות האתר בתחילת הפרויקט, על הקבלן להציג את כלל האסמכתאות הנדרשות לכך שהשדרה הניהולית הינה של הקבלן הראשי ולא מטעם קבלן משנה.
- עבור עבודות פרטניות אין מניעה מהפעלת קבלני משנה וזאת בהתאם למפורט בחוברות המכרז.

8. מבנה עירייה להריסה (מקטע אתר חריג):

- בחיבור לרח' היסמין בדופן המערבית של הפרויקט ישנו מבנה מחסן חד קומתי בשטח משוערך של כ-70 מ"ר המיועד לפינוי.
- ניתן הקצב לטובת פירוק מלא לרבות פינוי וסילוק של המבנה על כלל תכולתו לרבות ניתוק מכלל חיבורי התשתית.
- במפרט הטכני בחוברת ג' מוצג פירוט של תכולת ההקצב.
- מובהר כי הריסת מבנה זה ופינוי השטח חשוב לשלבויות הביצוע ועל הקבלן להשלים פירוק זה כחלק מעבודותיו הראשוניות ככל וניתן.
- עם זאת, אזור זה מוגדר כמקטע חריג בו לא ניתן לבצע עבודות וזאת עד לקבלת היתרים לטובת הריסת המבנה (מקודם בימים אלה)
- על הקבלן לקחת בחשבון במסגרת עבודותיו כי בשלבי העבודה הראשונים, קרי – שלושת חודשי העבודה הראשונים מרגע צ.ה.ע. ייתכן ולא תותר הריסת המבנה ולא ניתן יהיה לקדם עבודות פיתוח בשטח המבנה.
- בהתאם לכך ידרש מטעם הקבלן להתאים את שלבויות הביצוע בפרויקט.
- לא תתקבל אף טענה לתוספת תשלום או הארכת משך ביצוע עבור מורכבות העבודה באזורים מצומצמים עקב הימצאות המבנה בטרם הריסתו.

9. עבודה בשטחי פלישה שהושבו לעירייה:

- ישנו שטח עירוני של כ-700 מ"ר בפינה הדרום מערבית של הפרויקט שהיה בשימוש פרטי וכעת הושב כחלק מפיתוח השצ"פ.
- באזור זה קיימים עצים לשימור ומבנים לפירוק.
- העבודה באזור זה מצריכה תיאום צמוד מול בעלי השטח הסמוך ובוהירות מרבית עקב הסמיכות הגדולה לשטחי הבתים.
- על הקבלן לתת דגש מוגבר לטובת אבטחת ותיחום שטח העבודה באזור זה.

10. תשתיות קיימות:

- בשטח הפרויקט ישנן התשתיות הקיימות הבאות:
- תשתית מים החוצה את השצ"פ במרכז מזרח-מערב:
 - תשתית זו מיועדת להישאר תוך התאמות מקומיות של הידרנטים וחיבורי גיבוי בתיאום מול תאגיד מי רמת גן.
- תשתית ביוב המיועדת לביטול הממוקמת במקביל לקו המים:
 - ביטול תשתית זו תיעשה בתיאום ובליוי תאגיד מי רמת גן.
- תשתית תאורה זמנית המיועדת למשתמשי השביל הקיים:
 - תשתית זו באחריות העירייה, על הקבלן בעת הסטת השביל לתאם מול קבלן העירייה לביטול/העתקת מתקן התאורה בהתאם.
- תשתית גיבוי וראש מערכת:
 - התשתית מזינה בחלקה את השצ"פ לפיתוח ובחלקה את השצ"פ הפעיל הממשיך צפונה.
 - יידרש לבצע תיאום מול מח' גנים ונוף לביטול התשתית שלפירוק ולהעתקת ראש המערכת ככל ויידרש לטובת שימור התשתית שתישאר פעילה לכל אורך הביצוע.
- יובהר כי באחריות הקבלן לבצע את כלל התיאומים ולקבל את אישורם של כלל גורמי התשתית הנדרשים בעת ההתארגנות בתחילת ביצוע.

11. מבנים אופציונליים:

- כאמור ישנם 2 מבנים אופציונליים במכרז וזאת עבור פיתוח המקטע הצפוני של רצועת השצ"פ.
- עבודות הפיתוח מחולקות לשני אזורים צמודים:
- מבנה 02 - עבודות בשטח שצ"פ להשלמת פיתוח בשפת רחוב זהה לקיים (שטחי גיבוי, מדרכת בטון וריהוט חוץ)
- מבנה 03 – עבודות פיתוח בשטח שב"צ הצמודות לאתר מקטע שצ"פ.
- עבור עבודות מבנה 02 ישנו כתב כמויות בהתאם לתכנון המצורף בתכניות המכרז.
- עבור מבנה 03 שורייך תקציב לעבודות אלו והתכנון עבורם יושלם בימים אלה. לאחר השלמת התכנון יעודכן עבור מבנה זה כתב כמויות בהתאם לפי הנחיות התמחור שהוגדרו בחוזה.
- מובהר כי עבודות אלו במקטע זה מאוד דחופות לביצוע היות ומשפיעות באופן ישיר על פתיחת בתי ספר וגני ילדים.
- **ככל ויוחלט להפעיל מבנים אלו מיד עם קבלת צ.ה.ע – הוגדר יעד ביצוע קשיח להשלמה מלאה של פיתוח האזור ב-15.08.2025.**
- לא תאושר אף הארכה לטובת השלמת העבודות וככל והקבלן לא ישלים עבודה זו בזמן, הנ"ל יגרור פיצויים מוסכמים כמוגדר במסמכי המכרז.
- לתשומת ליבכם כי ישנה גישה אפשרית אחת בלבד לשטח העבודות באזור זה והיא בסמיכות לצומת דרך שיבא/שד' הארזים בכניסה לרמת אפעל.
- הכניסה תותר אך ורק לאחר אישור הסדרי תנועה מול נת"ע שהינה רשות התמרון באזור.
- הוגדר במבנה 02 הקצב עבור תכנון אישור וביצוע הסדר תנועה בהתאם לדרישות נת"ע, הקצב כולל את כלל החומרים כלים ואביזרים הנדרשים להפעלת ההסדר.
- אזור עבודות זה נמצא בצמוד לבתי ספר, גני ילדים ושצ"פים פעילים בכל החזיתות, על כן גם כאן ישנה חשיבות יתרה לגידור ובטיחות האתר.
- בדומה למבנה העבודות הראשי, גם כאן הוגדר הקצב עבור הסדרת שבילי גישה להולכי רגל בתחום העבודות בכל עת. על הקבלן לדאוג בכל עת לשמירת מעבר תקין ובטוח להולכי רגל על ידי גידור משני צידי השביל.

12. הקצב לטובת תחזוקת השצ"פ לאחר מסירה:

- לאחר השלמת מסירה מלאה של תשתית הצמחייה והגיבוי בפרויקט, יכנסו לתוקפן 3 חודשי אחזקה על חשבון הקבלן לשטחי הגיבוי וזאת במטרה לוודא את תקינות המערכת וקליטת הצמחייה בפרויקט.

- מעבר לתחזוקה זו, יינתן הקצב חודשי לשלושה חודשים לטובת תחזוקת השצ"פ באופן מלא גם ברמת הניקיון ותחזוקת כלל האלמנטים בשצ"פ (שטחי ריצוף, ריהוט רחוב, מתקני משחקים) לרבות פינוי אשפה ותשלום עבור אספקת מים.
- תכולת התחזוקה הינה בהתאם למפרט עיריית רמת גן עבור תחזוקה של שצ"פים אינטנסיביים ואקסטנסיביים המצורפת למפרט הטכני בחוברות המכרז.
- המזמין שומר את הזכות לעצמו באם לממש את הקצב זה באופן חלקי או לא לממש כלל.

13. הגנה על עצים קיימים לשימור:

- בשטח הפרויקט, בייחוד בחלקו הדרומי, ישנם מספר רב של עצים לשימור המיועדים להשתלב בתכנון השצ"פ.
- הקבלן אחראי עפ"י כל דין על שמירה על העצים המיועדים לשימור והקבלן יבצע את כל הפעולות הנדרשות לצורך שמירה על העצים לרבות גידור השקיה וכדומה. הקבלן לא יפגע ולא יעקור עצים או צמחיה טבעית באתר העבודה.
- כחלק מפיתוח השצ"פ והתאמת העצים הקיימים יבוצע על ידי הקבלן גיזום וטיפול בעצים על ידי גוזם מומחה בהתאם לדרישות העירייה ובעל מקצוע מטעמה.

14. בדיקות מעבדה ובקרת איכות:

- כאמור חלק מתכולת העבודה בפרויקט כוללת עבודות תשתית ועבודות בטון, פיתוח ואלמנטי בטון ברמת גימור גבוהה.
- כחלק מכך נדרש להפעיל מערך בקרה מקיף הכולל הפעלת מעבדה מוסמכת לכלל העבודות הנדרשות בפרויקט.
- כחלק מבקרה זו יידרש לבצע באופן תדיר בדיקות אומייד לקבלת אישור המשך ביצוע בדגש על שלביות עבודות הבטון.
- קבלת העבודה ע"י המזמין מותנית בקבלת אישור מעבדה, ללא הסתייגות, כי העבודות שנבדקו עמדו בדרישות לרבות ובין השאר בנושאים הבאים:
 - בדיקות אפיון ובדיקות 100% שתית ומצעים וחומרי מילוי מכל סוג.
 - הידוקי שתית ומצעים.
 - בדיקות אספלט.
 - אישור לגופי תאורה עמודי תאורה וארונות חשמל בהתאם לת"י 1419.
 - אישור לחומרי הבנייה לרבות בטונים ולחיפויים שהותקנו.
 - אישורים אחרים לפי דרישת המזמינה.
- לא תאושר כל התקדמות בעבודה, אישור גמר או תשלום חלקי/סופי בעבור כל עבודה הדרושת בדיקת מעבדה בהתאם להנחיית המזמין או מי מטעמו ללא השלמת בדיקות מאושרות ותקניות בהתאם.
- מובהר כי לא ישולם בעבור העסקת המעבדה ועבור כלל הבדיקות הנדרשות בפרויקט כחלק מבקרת איכות לפרויקט ואלו כלולים במחירי היחידה.

דגשי ביצוע נוספים:

1. עבודות בטון:

- כחלק מעבודות השצ"פ ישנם אלמנטי בטון רבים לביצוע:
 - קירות תמך/ניקיון.
 - מדרגות.
 - טריבונה ומשטחי בטון למתקני משחק.
 - מערך כלל שבילי ההליכה מבטון בגוון כורכי.
- ביסוס הקירות והמדרגות הינו ביסוס כלונסאות כמתואר בתכניות המכרז.
- חלק מאלמנטי הקירות נמצאים בממשק עם סמינר רמת אפעל בקרבה לעצים ובאזור צפוף.
- על הקבלן לבצע את תחילת עבודות הביסוס בליווי קונסטרוקטור ויועץ הביסוס לקבלת דגשי ביצוע בהתאם למצב הקרקע לשלילת הצורך בקידוח בבנטונייט.
- מובהר כי גמר אלמנטי הבטון הינו בטון חשוף ועל כן ישנה דרישה לרמת גימור גבוה ובשימוש בטפסנות חלקה בהתאם.

- אלמנטי בטון עם גמר שאינו לשביעות רצון המתכנן והמזמין יפורקו ויבוצעו מחדש.

2. מתקני משחק:

- במסגרת פיתוח השצ"פ ישנם שני מתחמי מתקנים משחק לביצוע בשטח כולל של 1520 מ"ר.
- בוצע תכנון פרטני עבור מתקני המשחק המאושר על ידי העירייה ובהתאם לכך תומחרו המתקנים.
- סך עלות כלל המתקנים במכרז עומד על 1.2 מיליון ₪ ללא אפשרות למתן הנחה נוספת.
- על הקבלן לבצע את מתקני המשחק בהתאם לתכנון המוצע או לחלופין להציג ש"ע ערך לאישור המזמין.
- יובהר כי עקב זמני הייצור הארוכים, על הקבלן להיערך לקבלת אישור המזמין להזמנת המתקנים בהקדם שניתן בכדי למנוע עיכובים באספקתם וכפועל יוצא לעיכוב בהשלמת השצ"פ.

3. עבודות עפר למילוי אגן השהייה קיים:

- במסגרת העבודות נדרש לבצע מילוי של אגן השהייה קיים לביטול, עבודות אלו בנפח משוערך של 3500 מ"ק.
- לטובת מילוי זה או לכל עבודת מילוי אחרת בפרויקט בהתאם למפלסי התכנון ישנו מערום חומר בקרבת האתר לשימוש על ידי הקבלן.
- עבור עבודה זו לרבות הידוק בשכבות ישולם בהתאם על פי חומר מבור שאילה מקומי כמפורט בסעיף המיועד לכך בכתב הכמויות.

4. עבודות פירוקים:

- בשטח הפרויקט ישנו אזור מתקני משחק קיים לפירוק לרבות ביצוע משטח גומי חדש עבור רחבת שולחנות.
- במסגרת פירוקים אלו על הקבלן לוודא כי משטח הגומי הקיים שנשאר והתפר בינו לבין הפיתוח החדש נחתך בצורה זהירה ותקינה.
- כמו כן ישנם מספר סככות לפירוק באזור הפרטי שמושב לעירייה עבור פיתוח.
- כלל עבודות אלו נלקחו בחשבון ותומחרו בהתאם בכתב הכמויות בפרק 51.

חלק מהמשתתפים יצאו לסיור בשטח – סיור רשות

אין באמור לעיל כדי לגרוע מהוראות מסמכי המכרז.

מסמך זה הינו חלק ממסמכי המכרז. יש להגיש מסמך זה כשהוא חתום בחתימה מחייבת של המציע, ביחד עם שאר מסמכי המכרז וזאת לאות הסכמתו ואישורו של המציע לאמור בו

תאריך

מס' ת.ז. / ח.פ. / ח.צ

חתימת וחותמת המציע